

## **КАК ВЫБРАТЬ СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И КАКОВЫ ЕГО ПОЛНОМОЧИЯ?**

Органом, представляющим интересы собственников помещений в многоквартирном доме, является совет многоквартирного дома. Он избирается в каждом доме с количеством квартир более четырех, где не создано ТСЖ и дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (ч. 1 ст. 161.1 ЖК РФ).

Совет многоквартирного дома избирается на срок два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в доме, который продлевается на тот же срок в случае непринятия решения о переизбрании совета. Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений, количество членов совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир (ч. 4, 10 ст. 161.1 ЖК РФ).

Решение об избрании совета нового многоквартирного дома должно быть принято в течение одного календарного года с даты ввода дома в эксплуатацию. Если такое решение не принято либо принятое решение не реализовано, орган местного самоуправления в трехмесячный срок должен созвать общее собрание собственников помещений для избрания совета многоквартирного дома и его председателя (ч. 2 ст. 161.1 ЖК РФ).

### **Полномочия совета многоквартирного дома**

Совет многоквартирного дома осуществляет следующие полномочия (ч. 5 ст. 161.1 ЖК РФ):

1. Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Выносит на общее собрание собственников предложения о порядке пользования общим имуществом, планирования и организации работ по его содержанию и ремонту, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в доме в отношении общего имущества и предоставления коммунальных услуг, об избрании комиссий из числа собственников помещений в доме, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома.

3. Представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования и организации управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

4. Представляет собственникам (до рассмотрения на общем собрании собственников) свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании.

5. Осуществляет контроль за оказанием услуг и выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, за качеством предоставляемых коммунальных услуг.

6. Представляет на утверждение годового общего собрания собственников отчет о проделанной работе.

7. Осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Совет может осуществлять и иные полномочия, входящие в его компетенцию, - например ведение информационной работы с собственниками помещений для проведения общих собраний собственников, проведение опросов для оценки качества работы управляющей организации.

Кроме того, совет является субъектом общественного жилищного контроля (ч. 8 ст. 20 ЖК РФ).

### **Порядок избрания совета многоквартирного дома**

Для избрания совета многоквартирного дома рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

#### ***Шаг 1. Выступите с инициативой проведения общего собрания***

Инициатором проведения общего собрания может быть любой из собственников помещений в многоквартирном доме. Инициатор должен обеспечить проведение общего собрания собственников - сформулировать повестку дня, включив в нее вопросы об избрании совета многоквартирного дома и его председателя, составить список кандидатов, определиться с датой, местом и формой проведения общего собрания, подготовить сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 2 и 5 ст. 45 ЖК РФ). Список кандидатов, например, может быть составлен по результатам собраний собственников каждого из подъездов и самовыдвижения.

Для проведения общего собрания собственников желательно создать инициативную группу, которая бы помогала подготовить необходимые документы, и собрать денежные средства для покупки, например, канцелярских принадлежностей, оплаты почтовых расходов.

#### ***Шаг 2. Проинформируйте собственников помещений о проведении общего собрания***

Проинформировать каждого собственника помещения в многоквартирном доме следует не менее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания. Сообщение о проведении общего собрания под подпись вручите каждому собственнику или же направьте его заказным письмом. Также можно поместить соответствующую информацию в общедоступном месте, если такой способ уведомления был установлен общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 4 ст. 45 ЖК РФ).

Информацию, позволяющую идентифицировать собственников помещений в МКД, вы можете получить в том числе в управляющей компании, запросив сведения из реестра собственников помещений (ч. 3.1 ст. 45 ЖК РФ).

В течение года со дня выдачи разрешения на ввод дома в эксплуатацию в общем собрании собственников помещений в МКД вправе принимать участие лица, принявшие от застройщика помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче (ч. 1.1 ст. 44 ЖК РФ).

#### ***Шаг 3. Проведите общее собрание собственников***

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться посредством (ст. ст. 44.1, 47.1 ЖК РФ; ст. 4 Закона от 28.12.2016 N 469-ФЗ; п. п. 1.1, 1.2 Порядка, утв. Постановлением Правительства Москвы от 27.02.2018 N 115-ПП):

1) очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);

2) заочного голосования (опросным путем или с использованием информационных систем, например ГИС ЖКХ, использование которой, в частности, в г. Москве приостановлено до 01.07.2019, или проекта "Активный гражданин" - в г. Москве);

3) очно-заочного голосования.

При очной форме проведения общего собрания следует зарегистрировать всех присутствующих на собрании собственников помещений. Если кворум имеется, можно приступить к рассмотрению вопроса об избрании совета многоквартирного дома и его председателя (ч. 6 ст. 161.1 ЖК РФ).

Если очное собрание посредством совместного присутствия собственников не имело кворума, то проводится заочное голосование (опросным путем). Каждому собственнику выдается бюллетень с указанием повестки дня, принятия решения каждым собственником помещения по вопросам, поставленным на голосование, и указанием на необходимость передачи этих письменных решений по месту и адресу, которые указаны в сообщении о проведении собрания (ч. 1 ст. 47 ЖК РФ).

Общее собрание может быть проведено также в форме очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 3 ст. 47 ЖК РФ).

Решение о выборе совета многоквартирного дома и его председателя считается принятым, если за него проголосовало большинство от общего числа голосов принимающих участие в общем собрании собственников помещений. При этом решения о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по ряду вопросов принимаются большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений, а решения о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества - более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений (п. п. 4.2, 4.3 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ). Иногда на практике на общем собрании утверждается положение о совете многоквартирного дома. Это не запрещено жилищным законодательством, хотя прямо и не предусмотрено в нем. В положении закрепляются в том числе полномочия совета, порядок формирования совета, порядок его работы, организация делопроизводства, вопросы вознаграждения председателю и членам совета, порядок взаимодействия совета с управляющей компанией и собственниками помещений и др.

#### ***Шаг 4. Подведите итоги голосования и уведомьте собственников о принятом решении***

Подведите итоги голосования и оформите решение о выборе совета многоквартирного дома и его председателя протоколом. Не позднее чем через 10 дней уведомьте собственников помещений о принятом решении. Сообщение размещается в помещении дома, определенном решением общего собрания собственников и доступном для всех собственников помещений в доме (ч. 3 ст. 46 ЖК РФ; п. 2 Требований, утв. Приказом Минстроя России от 28.01.2019 N 44/пр).